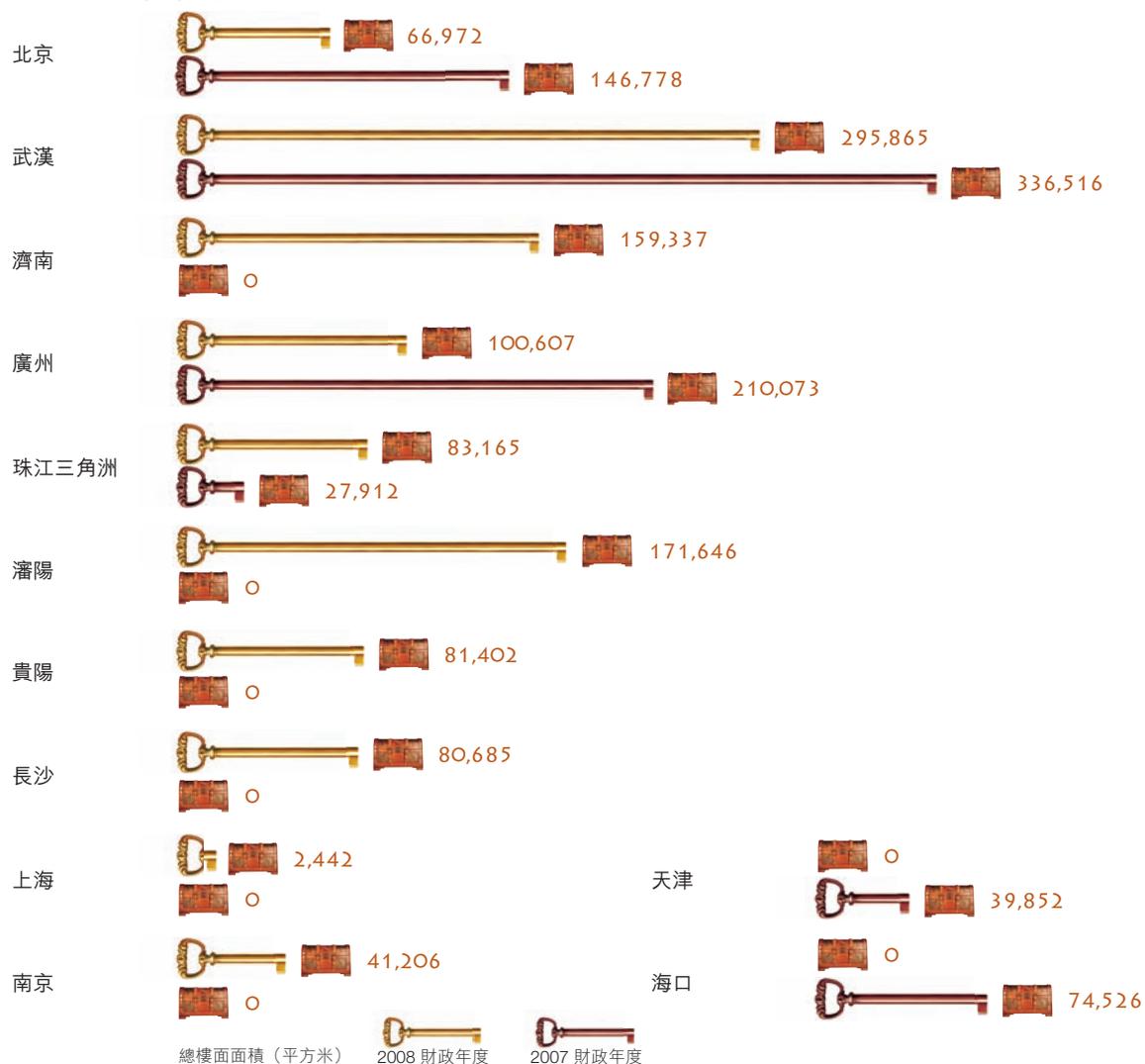
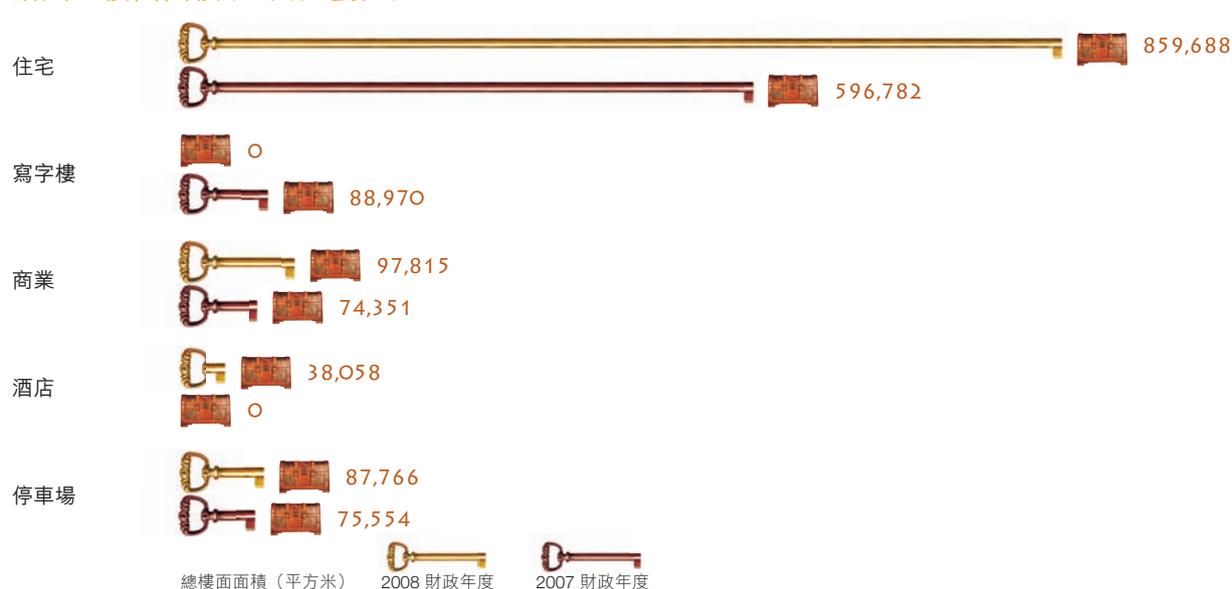


管理層討論與分析

落成總樓面面積 (以地區劃分)



落成總樓面面積 (以用途劃分)



管理層討論與分析

2008財政年度業績回顧

於2008財政年度，本集團錄得溢利20.20億港元，較2007財政年度上升70%。年內溢利顯著增加，是由於本集團兩項主要業務，包括物業銷售及租賃業務之業績均有所改善。除撥備及融資成本前應佔經營溢利為17.61億港元，較2007財政年度增加逾45%。截至2008年6月30日止年度，本集團已落成物業總樓面面積為1,045,269平方米，較2007財政年度上升25%。除樓面面積共44,000平方米的成都河畔新世界一期，因受2008年5月發生大地震影響而延誤外，所有項目均如期落成。

應佔經營溢利分析

	2008 財政年度 千港元	2007 財政年度 千港元
物業銷售	1,388,777	866,014
租賃業務	431,529	345,531
酒店經營	(22,713)	13,929
物業管理服務	(3,027)	(6,191)
其他	(33,514)	(4,743)
除撥備及融資成本前 應佔經營溢利	1,761,052	1,214,540
撥備	(54,000)	(639)
投資物業公平值變動， 扣除遞延稅項	406,074	446,030
土地增值稅	(469,091)	(238,462)
最終控股公司之 稅務賠償保證	369,620	188,424
財務資產公平值變動	6,313	—
所收購淨資產值之公平值 超逾收購成本之差額	14,217	3,880
出售附屬公司的收益	183,048	—
商譽減值	(2,941)	(37,682)
融資成本—項目貸款	(456,184)	(342,804)
應佔經營溢利	1,758,108	1,233,287
融資成本—企業貸款	(119,316)	(126,649)
企業行政支出	(158,703)	(125,404)
未分派溢利的遞延稅項	(33,427)	—
匯兌收益淨額	515,013	161,239
銀行及其他利息收入	58,260	48,971
本公司權益持有人應佔溢利	2,019,935	1,191,444

物業銷售

於2008財政年度，物業銷售業務之應佔經營溢利顯著增加至13.89億港元，較上個財政年度上升60%。物業銷售量上升35%，同時保持整體邊際利潤穩定，令物業銷售業務之應佔經營溢利錄得顯著增加。截至2008年6月30日止年度，物業銷售總樓面面積為884,216平方米，較去年同期上升35%，為本集團帶來逾人民幣62億元的銷售總額，較去年同期上升逾19%。於2008財政年度，項目平均邊際利潤達到33%，銷售均價達到每平方米人民幣7,016元。於2008年6月30日，本集團已落成可供出售物業的存貨總樓面面積共達到389,814平方米。

於2008財政年度，本集團於北京、濟南、瀋陽、武漢、長沙、廣州、貴陽及珠海落成11項物業發展項目，總樓面面積達到920,735平方米，較2007財政年度上升44%。

於2008財政年度落成 之物業發展項目	用途	總樓面 面積 (平方米)	新世界 中國地產 應佔權益
北京新怡家園二期	R, C	50,443	70%
北京新康家園三期	R	6,822	70%
濟南陽光花園二期	R, C, P	159,337	100%
瀋陽新世界花園 一期D	R	143,508	90%
武漢常青花園六期B	R	144,206	60%
武漢常青花園七期	R, C	50,612	60%
武漢新華家園四期	R, C	55,686	60%
長沙新城新世界一期	R, C	80,685	45%
廣州嶺南新世界 二期D2	R	64,869	60%
貴陽金陽新世界一期	R, P	81,402	50%
珠海新世界海濱花園 三期	R, C	83,165	100%
總計		920,735	

R：住宅
C：商業
P：停車場
H：酒店

租賃業務

於2008財政年度，租賃業務之應佔經營溢利為4.32億港元，較去年同期上升25%。本集團之投資物業組合增加124,534平方米，主要來自新落成的南京新世界中心商場、廣州新塘新世界花園商場、瀋陽新世界花園和廣州嶺南新世界商業面積及停車場。

受惠於北京新世界中心商場租金表現持續改善，及寫字樓物業的出租率上升，再加上出租物業組合的增加，本集團租賃業務的應佔經營溢利錄得顯著上升。其中以武漢新世界中心及武漢新世界國貿大廈的租賃改善情況尤其突出。

於2008財政年度，本集團於北京、瀋陽、南京、上海、武漢及廣州已落成八項投資物業項目，總樓面面積為124,534平方米。

於2008財政年度落成之投資物業	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界 中國地產 應佔權益
北京新怡家園二期	C, P	5,683	70%
北京新景家園二期	C	4,024	70%
瀋陽新世界花園 一期D	C, P	28,138	90%
南京新世界中心二期	C	41,206	92%
上海九州商場	C	2,442	75%
武漢新華家園四期	P	7,303	60%
廣州嶺南新世界 二期D2	C, P	24,808	60%
廣州新塘新世界花園 四期	C	10,930	63%
總計		124,534	

酒店經營

於2008財政年度，武漢新世界酒店正式落成，可提供327間客房。本集團目前擁有的酒店組合包括五間酒店，合計共2,117間客房。

酒店組合	房間數目
北京萬怡酒店	293
上海巴黎春天大酒店	860
瀋陽新世界酒店	261
武漢新世界酒店	327
順德萬怡酒店	376
總計	2,117

於2008年財政年度，酒店經營之應佔經營溢利錄得2,270萬港元的虧損。酒店業務總體經營業績下降，主要由於北京萬怡酒店及上海巴黎春天大酒店進行裝修期間，令入住率及房租下降所致。武漢新世界酒店於2008年4月開業，營運仍未上軌道亦減低酒店業務的貢獻。

其他業務

於2008財政年度，本集團其他業務之應佔經營溢利錄得3,350萬港元的虧損。虧損擴大主要由於集團攤佔向前經理人購回於瀋陽新世界酒店及西安古都新世界大酒店的現有管理合約而產生的一次性支出所致。

管理層討論與分析

新世界酒店管理有限公司目前管理新世界集團旗下五間酒店，包括北京新世界酒店、上海巴黎春天大酒店、瀋陽新世界酒店、武漢新世界酒店及西安古都新世界大酒店，合計可提供2,359間客房。

於2009年財政年度，本集團計劃落成14個項目，總樓面面積為1,103,184平方米。

將於2009財政年度落成之物業	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界 中國地產 應佔權益
大連新世界大廈	R, C, H, P	128,631	100%
武漢新世界中心	C	11,049	100%
武漢夢湖香郡三期	R	15,660	70%
武漢常青花園七期	R, C, P	168,545	60%
武漢新華家園四期	R, P	61,233	60%
成都河畔新世界一期	R	92,080	30%
長沙新城新世界一期	R, C, P	220,966	45%
廣州東方新世界花園二期	R, P	15,265	100%
廣州逸彩庭園三期	R, C, P	33,761	60%
廣州嶺南新世界二期D3	R, P	136,971	60%
廣州嶺南新世界二期E1	R	14,450	60%
廣州新塘新世界花園五期	R, C, P	89,328	63%
貴陽金陽新世界一期A	R	50,855	50%
肇慶新世界花園二期	R	64,390	40%
總計		1,103,184	

流動資金及資金來源

於2008年6月30日，本集團之現金及銀行存款達4,825,000,000港元(2007年6月30日：6,396,000,000港元)。現金及銀行存款減少主要由於按期支付近期新購入土地到期的土地出讓金。本集團之綜合債項淨額(借貸於扣除現金及銀行結餘後之總額)達9,855,000,000港元(2007年6月30日：4,869,000,000港元)，即資產負債比率為31.8%(2007年6月30日：17.7%)。資產負債比率按債項淨額除以總權益計算。

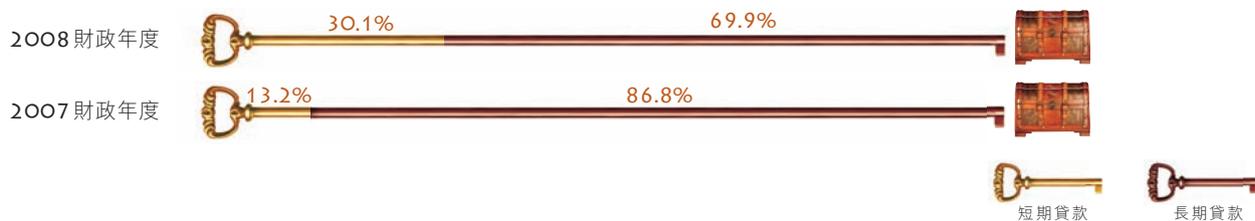
於2008年6月30日，本集團之銀行及同系附屬公司借貸以及可換股債券負債合共為13,613,000,000港元(2007年6月30日：10,417,000,000港元)，當中16.7%以資產抵押之方式作抵押，83.3%為無抵押。

本集團銀行及同系附屬公司借貸以及可換股債券負債之到期日載列如下：

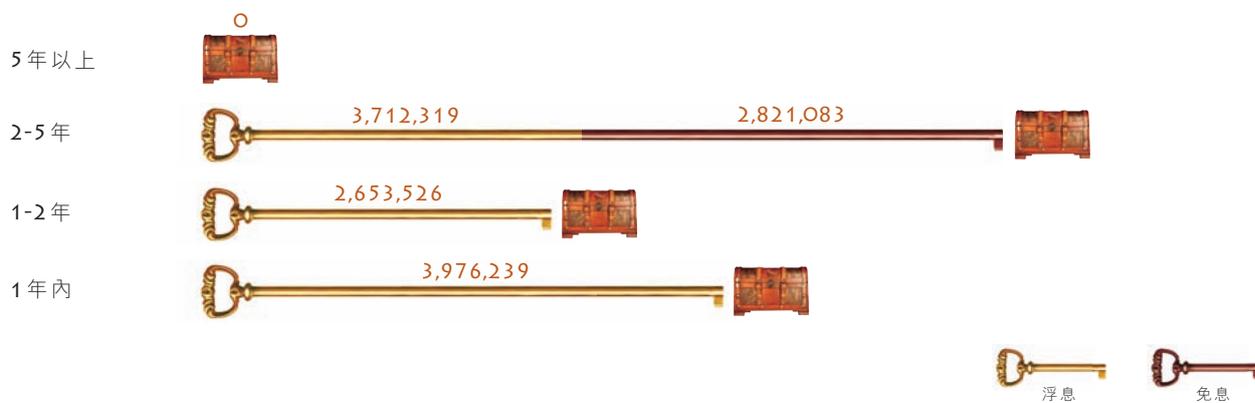
	2008年 百萬港元	2007年 百萬港元
還款期：		
1年內	4,426	1,467
1年至2年	2,654	2,763
2年至5年	6,533	6,065
5年以上	—	122
	13,613	10,417

於2008年6月30日，本集團已承諾而未動用之銀行貸款融資共2,548,000,000港元(2007年6月30日：1,288,000,000港元)。

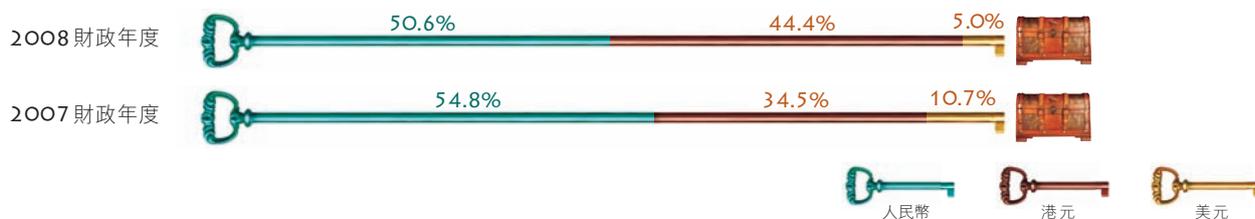
借貸來源



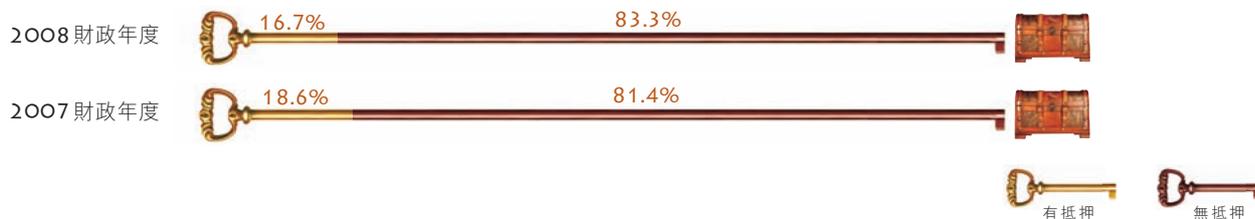
利率及到期還款期 (千港元)



借貸所用幣值分析



債務性質



管理層討論與分析

資本開支承擔

本集團於2008年6月30日之資本開支承擔為173,711,000港元(2007年6月30日:149,591,000港元)，其中65,711,000港元(2007年6月30日:41,591,000港元)在財務報表中列為已訂約但未撥備，及108,000,000港元(2007年6月30日:108,000,000港元)為已批准但未訂約。本集團並無攤佔共同控制企業之任何資本承擔(2007年6月30日:無)。資本承擔之資金來自內部產生資源及銀行貸款融資。

外匯風險

本集團之業務主要以人民幣進行。除若干以港元及美元為單位的銀行結餘及借貸外，本集團並無任何直接因外匯波動引致的重大風險。於回顧年內，本集團並無使用任何外幣衍生工具產品對沖外幣風險。

財務政策

本集團將於控制財務風險方面繼續採取保守政策，以維護股東之權益。本集團之借貸主要按照浮動利率計息。倘若市場情況有所需要，本集團將考慮適當之外匯及利率對沖產品，以保障本集團免受風險。

於回顧年度，本集團概無使用任何利率掉期或外匯衍生工具以對沖其承受的利率風險及外幣風險。

或然負債

於2008年6月30日，本集團之或然負債約2,350,081,000港元(2007年6月30日:2,535,903,000港元)，乃涉及為若干聯營公司及共同控制企業取得銀行貸款融資而提供之公司擔保。或然負債輕微回落，主要由於年內償還到期貸款所致，惟因人民幣升值導致於2008年6月30日以人民幣計值之銀行貸款結餘之港元等值增加而被部份抵銷。

於2008年6月30日，本集團已就若干銀行為本集團之若干附屬公司所發展之物業的若干買家安排按揭貸款而作出995,605,000港元(2007年6月30日:398,402,000港元)之履約擔保。

本集團資產之抵押詳情

於2008年6月30日，本集團之物業、廠房及設備456,546,000港元(2007年6月30日:510,541,000港元)、投資物業2,157,547,000港元(2007年6月30日:1,853,135,000港元)、土地使用權297,343,000港元(2007年6月30日:146,646,000港元)、持作發展物業261,345,000港元(2007年6月30日:無)、發展中將完成物業1,345,017,000港元(2007年6月30日:117,802,000港元)、持作出售之已落成物業10,499,000港元(2007年6月30日:112,228,000港元)及銀行存款456,468,000港元(2007年6月30日:464,303,000港元)已分別抵押作短期及長期貸款之抵押品。

僱員及薪酬政策

於2008年6月30日，本集團之全職僱員共3,742名。於回顧年度內，員工相關成本合共為238,000,000港元(2007年：203,000,000港元)，當中包括退休福利。僱員薪酬乃根據個別僱員之表現評核而每年進行檢討。本公司會按照個別僱員之表現酌情發放年終花紅。

主要收購或出售

於2008年6月30日，本集團出售其於億昌集團有限公司(「億昌」)之全部權益予新世界百貨中國有限公司集團，總代價為270,000,000港元，帶來出售收益淨額約33,000,000港元。億昌的主要資產為持有瀋陽時尚物業有限公司的全部股本權益，後者為一個位於中國遼寧省瀋陽市和平區南京南街總樓面面積約達13,889.55平方米之商業物業之持有人。